社会经济

清代北京旗人舍地现象研究
——根据碑刻进行的考察

刘小萌

［**摘要**］本文依据碑刻拓片，对清代北京旗人将土地施舍给寺庙宫观的现象进行了研究，主要考察施舍地的来源、施主的身份，施舍地的对象、施舍地的影响，认为旗人舍地产生了两方面的后果：促进了寺观大土地的发展，又造成旗地的流失。

［**关键词**］清代　旗人　土地　寺庙

［**中图分类号**］K249　［**文献标识码**］A　［**文章编号**］1002 - 8587（2003）01 - 0036 - 12

Land Donations of Bannermen in Beijing in the Qing Dynasty

Based on stele rubbings, this article focuses on land donations to temples in Beijing by bannermen in the Qing dynasty. The article discusses the sources of land donations, the donors, the objectives of the land donation, and the influence of these donations. These land donations resulted in the development of large landed temples and eroded the banner land holdings.

清朝定都北京，以内城安置“从龙入关”的旗人，民人全部移居外城，形成旗民分治的格局。数十万旗人居住内城，除当兵做官外无所事事，加之经济收入比较稳定，到寺观赶会进香，施银舍物，很快成为一种时尚。更有善男信女，将土地慷慨施舍。舍地的既有旗人也有民人，而以旗人尤为踊跃。揭示旗人舍地现象，对了解旗人宗教信仰、与寺观关系以及土地等方面问题均有意义。笔者试以碑刻拓片为基本资料，从旗人舍地的来源、旗人施主的身份、旗人舍地的对象、旗人舍地的影响等方面进行初步考察。

一、舍地的来源

清代北京城内外的寺庙宫观，星罗棋布。寺观维持正常运转，主要通过两个途径：自身经营和施主（又称功德主、檀信、檀越）施舍，自身经营必须有寺观经济作为基础，不是许多寺观所能具备的，接受施舍就具有了举足轻重的作用。施舍包括：不动产（房、地）、银钱（用于扩大基址、修葺殿宇、僧道日用、祭祀香火、传戒费用）、实物法器。其中，不动产可以提供长期稳定的经济收入（收取租银），尤为寺观所重。

对于施主善举，寺观通常刻立石碑。这种作法，首先是基于对施主的表彰，同时也寓有奖劝善信慷慨解囊的目的。另外，舍地碑无异于永久性契书，对于证明土地来源合法性、防止施主子孙或亲属的无理纠缠乃至土地日久迷失，也具有重要作用。

舍地碑行文格式不尽相同，有的称颂施主

［**收稿日期**］2002 - 5 - 20

［**作者简介**］刘小萌（1952 —），男，中国社会科学院近代史研究所研究员；北京 100006

善举，有的照录舍契原文，但不管怎么说，通常包含以下要素：施主姓名，土地来源、额数，坐落四至，立碑时间，有的还要说明施主籍贯（是旗籍还是民籍）、施舍目的、所舍土地价格与质地，舍契交付，写字人、说合人、中保人（中见人）姓名，以及“永为寺业，各无争竞”,“永不反悔”之类的担保。

舍地碑对土地来源的说明通常比较简略，如说“有地”、“有开荒民地”、“自置地”、“自典地”、“祖业地”。说明土地来源，主要是为了确保产权让渡的合法性，使用“有地”一类的措辞却未免过于简单。其中，明确说明自置地的有康熙四十九年（1710）岫云寺《五十三舍地碑》，这也是目前所见旗人舍地碑中为时最早的一通：

大清康熙四十九年岁次庚寅闰七月

信士五十三同男苏兴捐金买稻田一段计口顷，永远供奉岫云常住，以为香火。兹于康熙四十六年七月吉日买稻田一段四十亩，口至本寺地，南至本寺地，西至砖瓦窑，北至官道。又四十九年五月吉日买稻田一段六十亩，东至本寺地，南至鹌鹑户地，西至官道，北至本寺地。施主市银五百两买稻田二段共一顷。其地口口口址俱开分明。

钦命潭柘山岫云寺口持道林口[①]

岫云寺位于京西门头沟宝珠峰下，始建于西晋，初名嘉福寺。清代，因康熙帝题有“敕建岫云禅寺”，改名岫云寺。又因寺后山上有青龙潭，寺前山坡上遍植柘树，习称“潭柘寺”。

满人命名常取数字，是一种古老传统，如某人出生时，其祖父七十岁，就给他取名叫“那丹珠”，即满语七十之意，但满语名字毕竟难懂，所以越来越多的人径用汉语，这是汉族所没有的习惯，说明信士五十三为满人无疑。五十三同子苏兴于康熙四十六年七月、四十九年五月前后两次置买稻田二段共一顷，用银五百两，舍给岫云寺作为香火地。

自置地也就是置买得来的土地，因现地主拥有充分的土地所有权和处置权，施舍手续比较简便。相比之下，施舍自典地因涉及原主权益，产权关系比较复杂，转让地权的难度也比较大。乾隆十九年（1754）《福增格施地供众碑记》：

功德主、散秩大臣、副都统兼管右翼步军总尉事、佐领、和硕额驸福增格撰并书。

西峪云居寺，京西之巨制也。自滇师开山以来，不事庄严，清修苦行，因距先祖文端公先茔甚迩，是以余家三世护持焚修，将及六十年矣。今有增格典到正白旗汉军石勇佐领下伊凌阿地二十顷零五十亩、瓦房十五间、土房二十五间、场院、园子、井、树，坐落新城县栗各庄，用价银五千两，契写三十年后银到取赎。后因知增格愿舍与龙天常住供众，石姓原典主亦乐劝善举，亲写“永不取赎”契约。是以余情愿尽写舍契施与常住，永为寺业，各无争竞，久远存验。

乾隆十九年闰四月十五日[②]

云居寺又称西峪寺，位于今北京西南郊的房山区，隋唐时代由幽州智泉寺静琬法师创建，历代屡有修葺，成为规模宏伟、僧侣众多的巨刹，以藏有万千珍贵的石刻佛经板而闻名遐迩。

上引碑文无异于舍地契的翻版，由施主亲自撰写并书。立舍契人福增格，又译福增额，大学士伊桑阿之孙，尚郡主，诏封和硕额驸[③]。伊桑阿系康熙朝名臣，死谥文端，入祀贤良祠，《清史列传》卷九有传。其家祖坟位于云居寺东南，今北京房山区岳各庄镇皇后台村[④]。福增格祖孙三代、六十余年间对云居寺始终护持焚修，他将典到汉军旗人伊凌阿地二十顷零五十亩、瓦房十五间、土房二十五间及相关附产舍予该寺，正是这种关系的进一步发展。当初典买这些土地，福增额共用五千两银子。如此巨额的施舍，至少在笔者所见旗人舍地碑中，是为数最多的一例。

福增格所施土地为自典地。与自置地相比，施舍典地难度较大。原因在于：典地是一种所有权与使用权分离的、不充分的买卖形式，在土地出典期间，现典主拥有使用权、处分权或转典他人权，原业主则保留出典限满后的回赎权（如上引碑文中所云：“约定三十年后银到取赎”）。在此种场合，现典主无法实现

真正法律意义的产权转移，只有原业主声明放弃回赎权，才另当别论。在这起施舍中，看到的正是这种情景：福增格在征得石姓原业主同意，并由后者亲笔书写“永不取赎”契约后，终于将土地施舍与云居寺。

问题是：如果原业主不愿放弃回赎权，是否还有权宜办法呢？不妨参考民间流行的做法。《诸公施舍永为药王庙碑记》：村民张自贵施舍典契地五亩，典价一百五十吊，日后价归香火。⑤“价归香火”的意思，就是一旦原业主按典契规定期限回赎土地，所付价银归寺庙收取。另外，还有明确规定将价银依旧置地的，《李永福捐助烧煤地亩记》写明：施主李永福将自典地两段，一段三亩典价五十吊，一段三亩典价十九两，舍于寺，倘原业主赎回，价照旧置地。又载：海玉堂交寺银二十两，当年置典契地五亩，如原业回赎，仍然置地。⑥在这种场合，碑文无一例外，都要注明典地价，以便日后办理回赎并用所付价银重新置地。诸如此类的做法，应该也适用于旗人。

二、施主的身份

在清代社会里，旗人有别于民人而自成一社会群体。在其内部，上起皇族贵胄，阀阅世家，下至普通旗人，以至奴仆家丁，又存在不同的阶层。贵族显宦，广占庄田，家资富赡，施舍土地，尤为慷慨。前举福增格一次施地二十顷余，是一个很典型的例子。在他们的大力表率下，民间满汉旗民向各寺观捐献田产、钱财也很踊跃。云居寺所存乾隆二十年《吴王氏施地碑》、二十八年《功德碑记》、《刘王氏舍地碑》、四十五年《施财置地斋僧功德碑》、嘉庆七年《施宝幡碑》、同治三年《施舍功德碑记》、光绪二年《施财功德碑》等，都是这种活动的实证。

岫云寺内观音殿、文殊殿、祖堂、龙王殿、大悲殿、孔雀殿、地藏殿等许多建筑，都是陆续由旗民人等出资捐造的。在捐造殿宇的同时，还有人施舍土地，上引《五十三舍地碑》，就是旗人将自置地施舍该寺的一个例子。据《潭柘山岫云寺志》：捐造大悲殿者为“信官五十三”，⑦与上面提到的施主可能是同一人。如果此推断不错的话，五十三身为八旗官员，既独力捐造大悲殿，又购田施地，足以想见他信仰的虔诚和家资的富赡了。乾隆六年，怡亲王府总管李天福、王配为资助岫云寺举办龙华法会，各捐俸二百两，加上其他善信所捐二百五十两，合置昌平州稻地三顷十亩。⑧李、王二总管是王府中地位最高的包衣旗人。当时，进香岫云寺者“自王公贵人下逮佣口氓隶”，慷慨捐施的实繁有徒。

戒台寺是与岫云寺、云居寺齐名的巨刹，位于今北京市门头沟区永定镇马鞍山麓。戒台寺在唐代额曰“慧聚”，明正统年间赐名“万寿”。寺内有规模居全国之首的戒台，素有“天下第一坛”之称，因常在此台开坛传戒，俗称戒坛寺或戒台寺。乾隆五十年（1785）《旗人常福保等舍地碑》，集中记载了旗人向戒台寺施舍土地的一些情况：

> 立舍地人厢白旗宗室永锡佐领下宗室常福保，有地三段九十［亩］，坐落通州南口口庄。庄南一段廿亩，庄西一段五十亩，庄西南［一段］口口亩，同庄头周永佩、吴兴、倪秉仁舍与戒台寺，永作佛前香火，永不返悔，刻碑流芳。
>
> 乾隆四十二年正月立舍地人宗室常福保。
>
> 立舍地人厢白旗宗室永锡佐领下宗室荣喜，有开荒民地十一段一顷六十五亩，坐落通州南共吉店村南，同庄头周永佩、管家口昌、中见人吴兴、倪秉仁舍给戒台寺，永作佛前香火，永不返悔，刻碑流芳。
>
> 乾隆四十二年十二月十七日立舍地人宗室荣喜。
>
> 立舍地人厢白旗永锡佐领下宗室宁泰，有地一顷零二亩，坐落［通］州南共吉店西；又苏家庄，房地相连，四顷有余一段，同庄头杨蓉与本庄大和尚，舍给戒台寺，永作佛前香火，永不返悔，刻碑流芳。
>
> 乾隆四十四年八月廿八日立舍地人宗室宁泰。
>
> 固安县西蛮子营村关帝庙是戒台寺下院，立舍地人正黄旗汉军邵源浩佐领下吏

部小京官杨，有地三段四十亩，坐落蛮子营村西二段，一段八亩，又一段五亩，村南一段廿七亩，同管家周德福、中人梁谟舍给戒台寺，永作佛前香火。

乾隆四十四年十月廿六日立舍地人杨晙。

立舍地人厢蓝旗包衣富森牛录马甲伊立布，有自置地一顷廿亩，坐落固安西苏家桥村北，南北地二段，每段六十亩，同婶母廖门李氏舍给戒台寺，永作佛前香火，刻碑流芳。中见人姚廷必、官保。

乾隆四十四年十一月卅日舍。

立舍地人徐廷佑，本身开荒民地十一段共一顷四十亩，坐落通州南宫（中缺数字），同中人情愿［舍给］戒台寺，永作佛前香火，刻碑流芳。自舍之后，如有亲族争竞口有口口，中保人一面承管。

乾隆四十七年四月初三日立舍地人徐廷佑。

(以下尚有乾隆四十八年十二月、五十年十月旗、民人等将“本身地”舍给戒台寺的契书，漶漫不清。)[9]

上引碑由戒台寺刻立，载有乾隆四十二、四十四、四十七、四十八等年旗民人等舍地情况，似乎是照录舍地契原文，可惜部分文字已泐，难以辨识。

舍地旗人中有厢白旗宗室常福保、荣喜、宁泰，正黄旗汉军吏部小京官杨某，厢蓝旗包衣牛录下马甲伊立布，他们的社会身份不尽相同，既有满洲也有汉军，既有皇室贵族（宗室），也有包衣牛录下人。只有徐廷佑的身份可能是民人。

六位施主共舍地十顷五十七亩，其中五顷余的一位，一顷余的三位，九十亩和四十亩的各一位。说明旗人舍地多在顷亩以上。

碑文还反映了舍地必须履行的程序，由施主写立舍地契，并与庄头、管家、中见人等共同担保。碑文中提到的“庄头”，均隶属宗室，即宗室常福保的庄头周永佩、吴兴、倪秉仁，宗室荣喜的庄头周永佩，宗室宁泰的庄头杨蓉。清初圈占畿辅土地，将其中一部分分给皇帝和王公贵族，建立官庄和王庄。庄头是管理农庄的头目，有条件设庄的宗室贵族，都占有大地产。以后，一些贵族又通过兼并扩大对土地的占有。宗室荣喜所施土地为“开荒民地”，应是得自民间的土地。

清初圈占畿辅土地，除将其中一部分分给皇帝和王公贵族设庄，大部分分给八旗官兵作为份地。因为份地是按“计丁授田”原则分配的，每丁五垧（一垧五亩），故占有大量奴仆壮丁的贵族、官员获益最多，“富厚有力之家，得田每至数百垧”[10]。从而拥有设立管家管理生产的条件。印证上引碑文，旗人舍地一般都在顷亩以上，慷慨的施舍，说明他们的社会身份虽不尽相同，但均属旗人中的富裕阶层。

旗人舍地，主要以家庭成员为单位。多数为男性家长（例甚多，从略），另外还有：父与子（《五十三舍地碑》），兄弟（《起刚等施舍房产碑记》），母与子（《圣文寺香火地碑记》），孀妇（《吴王氏施地碑》、《重修关帝庙题名碑》），侄子同婶母（《旗人常福保等舍地碑》），都是些与所施土地有产权关系的当事人。

另外，旗人舍地，有时还以香会名义。在这种场合，施舍的是会众集体的财产而非一家一户的私产。

香会，是民间祭神修善的自发性组织，在旗人与民人中非常流行。[11]成立于雍正十三年（1735）的岫云寺楞严胜会，例年会费除佛供僧斋外，十三年间节余五百六十两银，置地二顷，岁入租银二百零十两，献给岫云寺永作香火之需。[12]乾隆十六年（1751）《广善米会置香火地碑》称：“京都西直门广善米会众发诚心愿买水园地供奉常住，以作永远功德。”该会用银一百五十两，置地三段四十四亩，每年取租银十六两，永作戒台寺香火费。乾隆五十八年（1793）《广善米会捐资题名碑》记载：该会由德胜门外索家坟药王庙一带旗民百余人组成，每年例往戒台万寿寺献供斋僧敬礼施食。会众捐资钱一百七十二吊，置地三十亩，“得租永作佛前香供”。[13]这两个广善米会，会址不同，一个在西直门，一个在德胜门，可能并非同一香会。还有由宣武门内西单牌楼旗民组织的如意会，每年四月间往戒台寺“礼佛献供斋僧施食济孤”。在会首蒋廷臣、亢希表率下共施银三百两置地二顷，每年得租钱一百千，“永作佛前香火”。[14]这些香会施舍的虽是地租，

其实也是施地，因土地所有权已归属寺庙，并立有碑石作为凭证。

三、舍地的对象

旗人舍地，以京郊名刹为主要对象（见前文），也包括居处附近的中小寺观。雍正十二年（1734）四月《重修关帝庙题名碑》记载北京西北郊大榆河等村旗民向当地关帝庙施舍土地的事实：

> 大榆河关帝庙施舍并自置香火地亩四至清开于左：
>
> 山主一等阿达哈哈番舒数舍地一段四亩，坐落庙南，东至旗地，西至庄窠，南至香火，北至旗地；又地一段四十亩，坐落村北，东至旗地，西至道，南至香火，北至旗地。内阁学士和素施庙身地一段。牛录章京兼员外郎事石头施庙身地一段。牛录章京口口科泰施地十八亩，坐落村东，东至旗地，西至民地，南至旗地，北至沙垌。宁秀布施地六亩，杜文路施地三亩，孔印凭施地三亩，共合十二亩，东至道西，西至旗地，南至香火，北至庄窠。安尚仁施地三十六亩，坐落关家坟西，东至坟，西至沟，南至道，北至旗地；又施地一段十四亩，东至道，西至龙母宫香火，南至沟，北至道。姚门常氏施地八亩，庄门沈氏施地八亩，共合十六亩，坐落村南，东至沟，西至道，南至坟，北至坟。自置香火地二十四亩，坐落村东南，东西至旗地，南至坟，北至道。又置地四十五亩，坐落村东，东西至旗地，南至坟，北至坟。又置地五十亩，坐落村东，东西至旗地，南北至道。又置地十四亩，坐落村东，东西至旗地，南至道，北至旗地。又置地三十六亩，坐落村东，四至俱在旗地。又置地十五亩，坐落村东，东西至旗地，南至道，北至旗地。又置地四十五亩，坐落村东，东至沟，西至道，南至旗地，北至道。
>
> 厢黄旗包衣下那六哥、全德、全福、全安、全宁施香火地一段四十亩，坐落玉河村东洼，东至民地，南至旗地，西至其（应为“旗”）地，北至其（应为“旗”）地。又置买地一段十亩，坐落村东翟家坟前，东至旗地，南至道，西至旗地，北至道（按此两段地亩系补刻）。
>
> 十方檀信芳名开列于后：
>
> 大榆河合村众善人等，皂甲屯合村众善人等，新庄合村众善人等（以下八十四人名从略）。[15]

榆河，又称玉河（今南沙河），在皂甲屯东南方流过。榆河（玉河）村、皂甲屯（皂荚屯）、新庄一带，清属昌平州（今属海淀区上庄乡），是康熙朝权臣、大学士明珠家族的赐庄、宅院和祖茔所在地。康熙四十七年（1708），明珠故后，明府总管安尚仁将当地东岳庙（在皂荚屯东）、真武庙（即关帝庙，又称高庙，在皂荚屯村南三里）、龙母宫（全称“龙王圣母庙”，在皂荚屯东北）重修，各延高僧住持在内，朝夕焚修，供祀明珠牌位。新庄，原名新立庄，在皂荚屯西南，据说是由明珠家坟丁和其他人户迁入而形成（即今之上庄村）。[16]据碑阳《重修关帝庙碑记》，关帝庙始建于康熙四十四年（1705），至雍正八年（1730），前后两次增修，庙观辉煌，巍然焕然。不想方过一年，突发地震，使二十年之经营毁于一旦。僧人通理痛心之余，乃“蓄地亩之力，集檀信之资”，再次重修，雍正十二年竣工，通理因撰此碑，将寺观兴筑始末并受施、自置地亩情况记载其上。

关帝庙修筑仅二十年，通过善信“施舍”和“自置”已拥有四顷多土地，均位于榆河村附近。其中，庙身地二段，施舍地十一段一百八十亩，自置地八段二百三十九亩。施主为周邻各村居民，既有一等阿达哈哈番（即一等轻车都尉，为三品八旗世职）舒数、内阁学士和素、牛录章京兼员外郎石头这样的朝廷命官，也有屯居旗人和皂甲、大榆河、新庄等村村民。

安尚仁（又称安尚义、安三、金义、钱仁），正黄旗包衣，其先人是高丽人，清初入旗。安尚仁以替明珠贩盐而致富，与其子安岐贩盐于天津、扬州等处，拥资数百万。[17]作为明府管家，安尚仁不仅主持了三寺观的修缮工程，还一次性向关帝庙施地五十亩。碑记上的

其他一些施主，可能也是明珠家族的包衣（家人）或者家庭成员。

从上引碑文还可得知，当地旗地与民地(包括关帝庙香火地）是插花交错在一起的。清初以来，满汉旗民的界限原本分明，尤其在京师，旗人居内城，民人居外城，不允许混杂。但在京畿地区，因旗地与民地往往交错在一起，且旗地基本由民人耕种，就从地域关系上为旗人与民人的杂居创造了前提。作为同一地区甚至同一村落的居民，旗人与民人的交往方式多种多样，向庙宇施舍土地，就是一项基于共同信仰而热心参与的社会活动。

有世家大族和周围村民提供资助并拥有数顷土地的大榆河关帝庙，应属于中等规模的寺观。等而下之，还有许多规模较小的寺观，作为本地居民的信仰中心，同样也是受施对象。昌平州沙河关帝庙，既是当地乡民的供奉对象，也是开会聚议的场所，因此被“奉为香火寺”。该寺原有地二段，后来，正黄旗蒙古人赵全氏同子伊兴阿又施舍一段十亩地[18]。就个体而言，这类寺观所受土地有限，几亩、十几亩，多不过几十亩，但由于为数甚多，星罗棋布于城郊村镇，受施土地的总量还是很可观的。

旗人踊跃捐施，究竟基于哪些原因？

首先是信仰：“永作佛前香火”(《旗人常福保等舍地碑》)。

其次是祈福，即所谓“植之福果，生生自是不断”(《吴王氏施地碑》)，“作功德”(《资福寺施地题名碑》)。佛教认为布施可以修福，修福可以免灾，死后登西方极乐净土，永享天福，福泽绵延不绝，惠及子孙。关福里置买二顷六亩地施与极乐庵，在碑记中写到：“凡我在族子孙，日后不得以常住地亩为己物，隳我培善之源，不能流传于后世也”。[19]施舍行为必须得到后世子孙充分尊重，功德才能圆满，否则，前功尽弃，这正是许多施主所担心的。

再次是维持长期的特殊关系。福增格舍地给云居寺，自述是因为该寺距祖茔甚迩，是以三世护持焚修，将及六十年（《福增格施地供众碑记》)；旗员奎某为香山玉皇顶静福寺置地修树，修整殿宇，也是因为寺后西山顶上有其亡妻李佳氏、王佳氏之墓。[20]该处是奎某家祖坟阴宅，平日由静福寺悉心照料，给予一定回报也是合乎情理的。

与某个寺观保持一种特殊的亲密关系，在旗人贵族世家中是一种司空见惯的现象。有清一代，皇帝潜邸或王公府邸舍为寺庙的就有雍正潜邸、怡亲王府、醇亲王府。另外，有些寺庙本身就是世家大户的家庙，如宗室额勒登保之妻张佳氏呈称：“窃氏有祖遗老圈地在沧州许官屯地方，共计十八顷有余，系多罗平郡王祖遗之产，有老册载明亩数段落可凭，亦有原建家庙华严寺在彼。”[21]内务府旗人曹雪芹所著《红楼梦》第十五回写到：铁槛寺原是宁、荣二公当日修造，现今还有香火田亩布施。是八旗达官贵人生活的真实写照。《红楼梦》里的贾府，本是以江宁织造曹家为生活素材的。曹家极盛时，修造寺庙，资助佛事，都有史籍可考。康熙四十三年，曹寅在扬州重修理安寺松巅阁，后又重修江宁二郎神庙、鸡鸣寺塔。玄烨南巡驻跸江宁织造府时，曾到香林寺亲题匾额。曹寅追随玄烨，也向香林寺慷慨解囊，大事捐施。《香林寺庙产碑》碑文称：“前织造部堂曹大人买施秣陵关田二百七十余亩，和州田地一百五十余亩”。说明旗人舍地现象，并不限于京师一区。

四、舍地的影响

旗人施舍大量土地，无论对寺观，还是对旗人社会本身来说，都产生了相当深刻的影响。

1. 促进了寺观大土地的发展

清代北京地区寺观田产多寡不一，多者在百顷以上，少者只有十数亩、数亩乃至没有土地。地产的悬殊表现在：一方面，极少数名寺古观拥有大地产，普通中小寺观较少土地甚至没有土地；另一方面，城郊寺观通常占有较多土地，城区寺观只有少量土地或者没有土地。

旗人舍地，促进了寺观大土地的形成。兹以岫云寺、云居寺、白云观、红螺寺为例，略加说明：

清前期，岫云寺在几代住持的苦心经营下走向繁兴，地产随之扩大。前引五十三施地碑的立碑者为岫云寺住持道林。道林少依龙坡寺

乾宗为僧，后入广济寺，康熙四十一年（1702）钦命为岫云寺住持，“住持二十余年，兴造最多”，六十一年（1722）圆寂。

乾隆初，恒实接任住持，岫云寺进入蓬勃发展时期。乾隆九年（1744）春，弘历驾幸，赐供银、金匾额、楹联等。翌年，恒实建无量寿会，数年后于下院翊教寺建龙华大会，扩大了岫云寺的影响。他还倡建楞严胜会，以八旗官员五三泰、铎尔跻色楞为首，组织会众按年捐献佛供僧斋银两。该香会将积累余银五百六十两，置地二顷，施与岫云寺，作为香火之需。[22]

雍正、乾隆年间，岫云寺地产急剧增长，主要得力于监院来琳的苦心经营。乾隆三十三年（1768），正黄旗汉军都统、总管内务府大臣兼管国子监事务德保撰《潭柘岫云寺募置香火田碑记》称：

> （前略）宛平西山有寺曰岫云……灵祀既多，人天宗仰，四方之打包持盂至者充溢，选场粥版，每虞不继。寺僧来琳受戒时，苦持宏愿，思所以振之。自雍正八年至乾隆三十年置民田及民自舍田、旗人自舍田共一百五十顷，而旗田不得与民授受。每四十二亩为一绳，六亩为一晌。其间间有隐占，丈量点对文令日严，所舍田又散处各州县，畸零窎远，科勘不易，琳得请于户部，以例免予丈量，下宛平县核按田数，永作寺产，有私相售者罪之。爰伐石树碑，而乞余记其颠末。[23]

德保在碑记中还说：自己初次扈跸来寺时年龄尚少，而来琳久以苦行闻，数十年来不改初衷，寺中僧众莫不藉助他的努力得以养赡，他本人却依旧冷齑破衲。来琳的做法，固然是基于信仰的笃诚，但力出于己而不自私，实在难能可贵。

来琳，顺天宛平县人氏，幼依龙母宫祝发，及长诣岫云寺为僧，其时该寺屡遭岁歉，间或以秫粥度日。来琳先后任知客（负责接待外来宾客）、监院（总管一寺事务）诸职，为解决僧众生计，立下心愿扩充香火地。按碑文记载，在雍正八年（1730）至乾隆三十年（1765）短短三十五年中，经他购置的土地就有一百五十顷，数量惊人。如按《潭柘山志》卷二来琳本传，则他在管理寺院四十余年间，共增置香火地二百余顷。大约相当岫云寺地产的一半。[24]

云居寺的巨额地产，也是通过置买或受施集聚起来的，确切数字已无从查考。乾隆十九年旗人福增格一次施地二十顷五十亩；乾隆四十二年至四十七年间常福保等六人施地九顷五十五亩余。据此，受施地产已超过三十顷，是十足的大地产。

乾隆八年四月刻《云居寺地产碑》，碑阳刻多罗宁郡王弘晈撰写碑文，阴刻地亩四至。记载云居寺土地四至的文字已漶漫不清，所幸有关该寺下院及土地亩数文字仍隐约可见：“京都阜城门外口明寺香火旱地园地七十亩，涿州西北乡社村东南香火水稻地一顷二十二亩，涿州城东为坊村兴隆寺香火地五顷，新城县龙堂村通会寺香火地七顷，新城县栗各庄万寿庵香火地二十二顷，京都东城大佛寺（下缺）”。据此作不完全统计，云居寺下院地产至少有三十五顷之多。

位于京城西南的白云观是著名道教丛林。光绪十二年《白云观碑》碑阴刻本观地亩坐落契据清册：土地一百六十三顷五十七亩二分。其中房山县地二十二顷八十九亩，良乡县地三十三顷四十六亩九分余，武清县地四十三顷四十九亩五分余，顺义县地五顷九十四亩，昌平州地十六顷余，以及怀柔等州县。来源包括施舍地、典契地、自置地。施主有民人也有旗人。[25]

白云观各下院的土地也很可观，左安门内玉清观，有田产四十四顷七十八亩三分，除少部分在毗邻各处，多散布于朝阳门外大黄庄、京南赵庄、昌平州奤夿屯、通州小松垡村、朱家垡村、东安县夏家营、顺义县杜各庄等远近地方。这些土地“统系本观自置，亦有善信所施者”。玉清观监院由白云观派遣，土地则由本观承管，以所收租项，作为香供、岁修养众之费。契据文约，俱存白云观。[26]

《玉清观自置受施房地一览表》

来源	原主	不动产	数额	坐落	备考
自置	聂姓	园地	12 亩	观北	附产房 2 间 红白契 4 张
自置	潘姓	房院	2 所 18 间	观西	红白契 24 张
自置	窦姓	房院	1 所 6 间半	观西	红白契 3 张
自置	刘姓	房基	1 块	观西	红白契 3 张
自置	吕姓	园地	1 段	观西	红白契 4 张
自置	李姓	地基	1 块	观北	红白契 2 张
自置	张姓	地基	1 块	观北	老契 1 张
自置	吴姓	园地	30 亩	观南	老契 1 张
自置	刘姓	房	1 所	观北	红白契 9 张
自置	傅姓	园地	4 块 40 亩		红白契 6 张
自置	姜姓	地	10 亩 3 分	朝阳门外大黄庄	红白契 3 张
自置	李姓	地	15 亩	孟家庄	老契 1 张
自置	刘姓	地	2 段 1 顷	京南赵村	老契 1 张
自置	边、宿姓	地	3 顷 98 亩	昌平州畚仓屯	红、白契各 3 张
自置	五虎庙	地	3 段	观南	红白契 2 张
自置	庆姓	地	3 顷 98 亩	通州小松垡村	红白契 3 张
自置	朱、李姓	地	11 段 2 顷 70 亩	通州朱家垡	附产房 4 间 红白契 4 张
自置	关姓	地	21 段 9 顷 39 亩	东安县夏家营	红白契 3 张
受施	王宅	铺面房	1 所	崇文门外小市口	红契 3 张
受施	戴宅	地	13 段 7 顷 65 亩	顺义县杜各庄	红白契 5 张
受施	海宅	地	1 段 14 顷余	京南赵村	红白契 3 张

玉清观四十四顷余土地主要通过自置和受施两个途径获得，耐人寻味的是：十二次土地交易总共购得二十三顷十三亩三分地（平均每次一顷九十二亩余），而两次受施就得到二十一顷六十五亩地。这一现象或者有助于印证前面的推断，即施主主要是拥有大地产的豪门大户，而土地的出卖者则以中小土地经营者为多。

白云观下院不限于京师，远在山东济宁州的常清观也是它的下院。成为下院的条件：“彼中住持，永遵白云规约”。[27]在经济上也受上院控制。

一般情况下，寺观地产愈大，来源愈多，空间上的分布就愈广。岫云寺土地东到卢沟桥，南到良乡，西南到涿县，北到延庆，方圆几百里。云居寺地产，坐落在阜成门外，京郊新城县栗各庄、龙堂村，通州南共吉店村，固安县西蛮子营村、苏家桥村，涿州乡社村、为坊村等处。白云观地产散布于房山县，西便门外南圈，广安门外董家口村，京西冉家村，以及良乡、武清、顺义、昌平、怀柔等州县。相形之下，中小寺观的土地主要集中在本地。不过，地产无论大小，基本都是由畸零小块组成的。地权的不断转移，破坏了土地关系稳定性，是导致这种现象的基本原因。

怀柔县北红螺寺（资福寺），是佛教净土

宗的重要道场，始建于盛唐，也是京郊名寺。《资福寺施地题名碑》载有嘉庆八年（1803）至道光九年（1829）间各施主的题名：

因远近施地功德注明芳名于左以垂不朽云：

京都厢黄旗汉军卢德芳佐领下卢静轩，嘉庆八年四月二十二日施水旱地共十二段，记［计］一顷六十五亩，坐落四至在原施契可凭。

京都正蓝旗满洲三甲喇恒庆佐领下尚福，嘉庆八年十一月初七日施地一项水旱地二十段，计地九十四亩，坐落在原施契可凭。

京都正蓝旗满洲三甲喇恒庆佐领下药圣保，嘉庆八年十二月十三日施地一段四亩半，坐落四至在原施契可凭。

京都厢黄旗蒙古人张守信，嘉庆十年正月二十七日施地三段，共计地一顷一十亩，坐落四至在原施契可凭。

口口口嘉庆十二年十一月初四日作功德，施自置地十三段，共计地一顷九十三亩，坐落四至在原施契可凭。

口炳口嘉庆十四年十二月初五日作功德，施自置地二段，共计地八十四亩，坐落四至在原施契可凭。

陈自新、陈维新嘉庆十五年正月二十四日作功德，施地四段，共计一顷二十二亩，坐落四至在原施契可凭。

范树智嘉庆十六年十月初六日作功德，施自置地一段，计地七十亩，坐落四至在原施契可凭。

京都厢黄旗满洲五甲喇文孚佐领下春保，嘉庆十八年十二月初一日作功德，施地一项［段］，计地一顷四十九亩，坐落在原施契可凭。

京都厢黄旗满洲五甲喇文孚佐领下达保，嘉庆十八年十一月二十三日施自置地七段，计地一顷二十亩，坐落在原施契可凭。

京都厢蓝旗绵翔，嘉庆十九年十一月十九日作功德，施地二十一段，计地九顷二十三亩，坐落四至在原施契可凭。

京都厢黄旗满洲常庆佐领下德兴额，嘉庆十九年十二月十九日施地九段，计地一顷五十亩，坐落四至在原施契可凭。

京都厢黄旗汉军范正容佐领下范正口，嘉庆二十四年十二月二十四日施地一段，计地四十亩，坐落四至在原施契可凭。

厢黄旗汉军范正耀佐领下范一振，道光二年十一月二十九日施地十一段，计地一顷三十一亩，坐落四至在原施契可凭。

陈门吕氏同侄群儿，道光八年十二月初十日作功德，施本身地二段，计地十亩，坐落四至在原施契可凭。

厢黄旗满洲口口佐领下户部笔帖式沙时敏，道光八年十二月二十口日施地五段，计地一顷六十四亩半，坐落四至原施契可凭。

陈门吕氏同侄群儿，道光九年十二月初三日作功德，施本身地一段，计地四十三亩，坐落四至在原施契可凭。[28]

据上引碑文，在嘉庆八年（1803）至道光九年（1829）的二十六年中，红螺寺共受施地一百一十六段二十五顷七十三亩。在十七起舍地活动中，注明旗籍者十一起，未注明者（应是民人）六起；前者舍地二十顷五十一亩，后者舍地五顷二十二亩。前者舍地额数约为后者四倍。旗人施主中，舍地九顷余的一位，一顷至二顷间的七位，一顷以下的三位。旗人舍地数额多在顷亩以上，且总体规模超过民人，是一个显而易见的事实。

2. 旗人舍地导致旗地流失

寺观地产主要有三个来源：置买民田、民人自舍地、旗人自舍地。前两项属民间不动产交易，为当时的法律所允许，问题出在最后一项——旗人自舍地上。旗人自舍地中既有置买得来的民人土地，也包括祖传下来的旗地，而将旗地所有权转让给民人（包括寺观僧道），是为法律所严格禁止的。然而，在旗人舍地现象背后，掩盖的恰恰是旗地非法流入民间的事实。在这个问题上，许多旗人显然明知故犯。

按照文献记载，早在康熙年间，京畿民人典买旗地现象已崭露头角，且随时间推移呈愈演愈烈趋势，据说到乾隆前期，已有大约十之六七的畿辅旗地落入民人之手。[29]此说或不免

有些夸大，但旗地大量流失，以致严重影响到旗人生计，应是一个不争的事实。

旗地流失严重瓦解八旗制度的根基，满族统治者不能无动于衷，从雍正年间起，开始大规模旗地清查活动，谕令将流入民间的旗地全部动帑回赎，重新置于旗人控制下。前引《潭柘岫云寺募置香火田碑记》所云“间有隐占”，即指旗地被民人典买占用现象，而“丈量点对文令日严”，则指大规模清查旗地活动。

民人舍地，在契书中往往言明是“民地”、“自置民地”、“自置老粮民地”、“册粮地”，有的还附加随带“粮银”（钱银）额数的说明。[30] 旗地无赋银而民地有赋银，现地主在取得民地所有权同时，必须承担起向国家交纳赋银的责任。旗人舍契中，大量使用“有地”一类含糊其词的说明，又未见有随带“粮银”之类的文字，也说明施舍的多为旗地。

大量旗地在施舍名义下流入寺观，壮大了寺观的经济实力，也凸显了它们的政治和经济特权。

岫云寺来琳置买或受施的二百余顷香火地中，相当一部分是旗地，令人惊异的是来琳的活动能量如此巨大，竟能以“所舍田又散处各州县，畸零窎远，科勘不易”为由，说服户部免于丈量，行文宛平县衙，永远作为寺产。在雍、乾两朝旷日持久的清查旗地活动中，类似网开一面的事情寥若晨星。来琳之所以能打通户部关节，内中缘故颇值得探究。

来琳自乾隆初年升监院，掌寺内一切事务，“相信益深、尽心益力，不数年殿堂寮舍百废俱兴，岫云名胜遂甲于畿内矣”[31]。乾隆九年（1744）、二十九年（1764）弘历两度驾幸潭柘寺，来琳均出面接待，颇得青睐。他还多次为皇太后、皇帝举办祝寿道场，平日结交王公贵族、满汉大臣如和硕庄亲王允禄、直隶总督方观承、内务府大臣德保辈，无一不是权势熏灼的显贵人物，进而在朝廷中获得可靠依托。他还通过接济狱囚、赡养游僧、印制经文、施舍棺木等善举，扩大在民间的美誉。来琳先后辅弼五任住持，历时四十余年，在寺内举足轻重，在寺外更是神通广大。他能够将旗产合法地转为寺产，即为明证。

岫云寺的权势和声威既远近闻名，寺中僧人难免恣意妄为。在档案中有这样的记载：内务府属宛平县栗元庄（又写为梨园庄、栗园庄）庄头边国森，乾隆初年将庄地一顷三十亩出典于奉佛寺（奉福寺）僧人。在以后七十余年里，该地亩始终被寺僧典种。嘉庆五年（1800），新任庄头边训发现后，向奉福寺追讨官地。这一顷三十亩官地，每年租钱一百三十吊，七十余年中，寺僧收取地租已不止万吊，却仍不满足，声称必须先还典价，方能交出官地。及宛平县衙传讯各佃，奉福寺僧竟五次不到案，继续霸占官地。奉福寺僧胆大妄为，是因为该寺是岫云寺下院，且事情败露后，又有岫云寺僧盈科出面，呈请追还典价，企图霸地不还。宛平县官府慑于岫云寺声威，“并不实力严追，任其该寺僧人依仗潭柘声势，藐法多端”[32]。这一案例说明，岫云寺因与皇室、贵族、高官保持千丝万缕的联系而形成巨大权势，地方官投鼠忌器，不能不让它几分。来琳有通天本事，打通关节，将购置和受施的旗地永远据为己有，的确不是偶然的。

寺观在购置和受施的同时，还通过放债（往往是高利贷）手段侵蚀旗地。为了掩人耳目，这类非法交易有时也采取“施舍”的形式。嘉庆十三年（1808）《玉保舍地碑》：

> 勒碑刻石以传不朽，恐悔将来，今作证明：
>
> 兹因厢蓝旗觉罗讳玉保有祖遗老圈地两顷，坐落在固安县外河村。因玉公往返取租，与本地万佛寺住持朗然相好，朋友有通财之道，相善岂无周旋之理？故玉公手乏，长租朗然之钱使至九百贯之数，因循日久，无力清还，玉公不肯侵染三宝之财，口怕堕无间之地狱，自己发口上之心，情愿补眼前之债，［因］将祖遗老圈地两顷布施与万佛寺朗然名下，长为香火之地，永无反悔之情。明则布施佛寺地，实系补还朗师财源。由此之后，地无回赎之理，钱无再讨之情。两家情愿，各无反悔，更有中人说合，同作证明。为此镌碑刻石，千古不朽，百代流芳，用垂不朽，刻立碑记（以下说合人、立字人、中保人等从略）。[33]

“祖遗老圈地”，指清初圈占并经祖先遗留

下来的旗地，法律严禁转交民间。旗人玉保因借万佛寺住持朗然九百吊钱，年深日久，无力偿还，不得已将两顷老圈旗地交给朗然。明明是还债，却偏要以“布施”为名，即碑文所载：“明则布施佛寺地，实则补还朗师财源”。朗然为了防止玉保反悔，要求他写立“舍契”，邀集说合人、中保人共同作证，勒碑刻石，特别申明：“由此之后，地无回赎之理，钱无再讨之情”。

民人侵蚀旗产（主要是房地），向有“指地（房）借银”之名。即债主长期借银给旗人，并以对方房地作为抵押物。待若干年后，本利累积，债务人无力偿还，顺势将抵押物占为己有。玉保因借银而失地，与“指地借银”的过程和结局如出一辙。

旗地不断流入寺观，不能不引起清廷的高度警惕并制订出相关法令。乾隆二十四年（1759）定：喇嘛不得借旗出名，税契置买旗地，如敢巧立影射，仍照民典旗地例办理㉞。又嘉庆二年（1797）十月十二日《内务府会计司呈稿》：关于北斗庙道士刘仁相契买旗人李宁等人旗地案，官府文书中有“寺庙住持借香火名色置买旗地者，自应仍照民典旗地例办理”句㉟。所谓“借香火名色”，指寺观假借置办“香火地”的名义购买旗地。清廷的态度非常明确，一旦发现这种情况，按民人典买旗地例办理，动帑回赎，仍归旗人管理。尽管如此，仍不断有旗人和寺观僧道知法犯法，寺观侵蚀旗地现象始终没有禁绝。同时，还存在内务府旗人非法盗取官地，然后“施舍”给寺观的现象㊱。构成旗地流失的又一途径。旗地的大量流失，对清王朝赖以为统治根基的八旗制度所产生的瓦解作用，是不言而喻的。

概括全文，可以得出以下认识：

旗人所施土地，主要为自置地和自典地。后者的产权关系比较复杂，为了实现所有权转让，流行一些通融的方式。

施舍土地，必须办理产权移交手续，由施主邀集中证，书写舍契，并交出有关红白地契。尽管如此，仍不能禁绝施主子孙或亲族的纠缠。寺观刻立舍地碑，不失为预作防范的一种措施。

旗人施主，以富裕的中上层为主。他们经济实力雄厚，收入稳定，施舍土地多，质量好。施舍对象首先是名刹古观，此类寺观为数少，影响大，所受土地多，分布范围广；其次是众多中小寺观，它们的影响主要及于本地，受施土地少且基本集中在本地。

旗人舍地，导致两方面后果：促进了寺观大土地的形成与发展，又造成旗地的流失。有清一代，统治者禁止旗民交产，特别是严禁民人典买旗地，旗人却在“施舍”名义下将土地无偿让渡给寺观。旗地的流失，成为清廷屡禁不止的难题。

①碑在北京门头沟上岸栗园庄。载《北京图书馆藏中国历代石刻拓本汇编》（下简称《汇编》），中州古籍出版社 1990 年版，第 66 册，第 148 页。文中所引碑文均用简体字。

②碑在北京房山云居寺。碑阴为乾隆二十年四月初八日《吴王氏施地碑》。载《汇编》第 71 册，第 36 页。

③《八旗满洲氏族通谱》第 14 卷，辽沈书社 1989 年影印本，第 2 页上；《清世宗实录》第 43 卷，台湾华文书局，大清历朝实录影印本，第 4 页上。

④参见冯其利《京郊清墓探寻——大学士墓》，载《北京档案史料》2002 年第 2 期，新华出版社 2002 年版，第 300 页。

⑤光绪八年十月刻。碑在北京顺义县北向阳村。载《汇编》第 85 册，第 101 - 102 页。

⑥光绪十年三月刻。碑在北京昌平县阳坊镇西贯市清真寺。载《汇编》第 85 册，第 140 页。

⑦神穆德《潭柘山岫云寺志》第 1 卷，光绪九年刻本，第 18 页上。

⑧《潭柘寺置地修道碑》，《汇编》第 69 册，第 96 页。

⑨载《汇编》第 75 册，第 43 页。

⑩《清世祖实录》第 127 卷，第 15 页上。

⑪详拙文《清代北京旗人与香会》，《燕京学报》新 12 期，北京大学出版社 2002 年 5 月。

⑫《潭柘山岫云寺楞严胜会碑记》，乾隆十三年秋。载《汇编》第 70 册，第 34 页。

⑬《广善米会置香火地碑》，乾隆十六年九月。载《汇编》第 70 册，第 161 页；《广善米会捐资题名碑》，乾隆五十八年八月初八日。载《汇编》第 76 册，第 60 页。

⑭《如意老会置香火地碑》，乾隆四十一年四月，载《汇编》第 73 册，第 177 页。

⑮碑在北京海淀上庄东北玉河村。载《汇编》第 68 册，第 143 - 144 页。

⑯黄兆桐《关于纳兰性德在上庄地区史迹的调查报告》，打印稿本，2001 年 9 月 15 日。

⑰邓之诚《安歧》，载《骨董琐记全编》，北京出版社 1996 年版，第 128 页；房兆楹《安歧》，载［美］A·W 恒慕义主编《清代名人传略》（上），青海人民出版社 1990 年译本，第 804 页。

⑱《圣文寺香火地碑记》乾隆五十六年六月，碑在北京昌平沙河文庙。载《汇编》第 75 册，第 179 页。

⑲《关福里施香火地碑》，乾隆四十四年十二月，碑在北京东城羊管胡同极乐庵，载《汇编》第 74 册，48 页。

⑳《玉皇顶静福寺碑记》，光绪二十九年八月，碑在北京海淀香山。载《汇编》第 88 册，第 186 页。

㉑《宗人府说堂稿》新整档，道光二十四年。转引自赖惠敏《天潢贵胄 ——清皇族的阶层结构与经济生活》，台湾中央研究院近代史所 1997 年版，第 132 页。

㉒满洲旗员僧格勒撰《潭柘山岫云寺楞严胜会碑记》，乾隆十三年。碑在北京门头沟潭柘寺。载《汇编》第 70 册，第 34 页。

㉓碑在北京门头沟潭柘寺。

㉔近代以来，岫云寺土地有四万三千多亩。东到卢沟桥，南到良乡，西南到涿县，北到延庆，方圆几百里，都有它的庄房。每年租银有一两万两。见《北京风物散记》第一集，科学普及出版社 1981 年版，第 140 页。

㉕光绪十二年夏刻。碑在北京西城白云观。载《汇编》第 86 册，第 12 页。

㉖《玉清观田产碑记》，光绪十二年秋。碑在北京西城白云观。载［日］小柳司气太《白云观志》，开明堂东京支店昭和九年本，第 164 - 166 页；参见《汇编》第 86 册，第 11 页。

㉗蔡永清《白云观捐产碑记》，载［日］小柳司气太《白云观志》，第 145 - 146 页。

㉘碑在红螺寺大雄宝殿前，拓片载《汇编》第 79 册，第 161 - 162 页。

㉙赫泰《复原产筹新垦疏》，载《皇朝经世文编》第 35 卷。光绪二十八年上海九敬斋书店石印本。

㉚载《汇编》第 78 册，第 73 页。参见《显圣宫香会勒名》，载《汇编》第 65 册，第 82 页；《重修隆阳宫大殿建立禅堂成砌群墙置买并舍地亩等事序》，载《汇编》第 72 册，第 145 页；《云居寺地产碑》，载《汇编》第 69 册，第 119 页。

㉛《潭柘山岫云寺志》第 2 卷，第 11 页下 12 页上。

㉜嘉庆五年五月二十八日《掌仪司呈稿》，《清代的旗地》下册，中华书局 1989 年版，第 1500 - 1503 页。

㉝嘉庆十三年六月三十日刻。载《汇编》第 78 册，第 34 页。

㉞清佚名《钱谷指南》，载《明清公牍秘本》，中国政法大学出版社 1999 年版，第 294 页。

㉟《清代的旗地》下册，第 1260 页。

㊱《清代的旗地》上册，第 237 - 240 页。

启　　事

自 2003 年 1 月起，《清史研究》杂志更换电子信箱，旧的电子信箱 QSS @mail. ruc. edu. cn 不再使用，新的电子信箱是 Qinghistory @263. net，特此声明，希望各位专家、学者继续踊跃投稿。

《清史研究》编辑部

2003 年 1 月